



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 420 267
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 613 672	2 561 772
Sum inntekter		2 613 672	2 561 772
Kostnader			
Lønnskostnad		107 771	62 755
Annen driftskostnad		2 613 820	2 418 264
Sum kostnader		2 721 591	2 481 019
Driftsresultat		-107 919	80 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 893	16 690
Sum finansinntekter		9 893	16 690
Annen finanskostnad		55	
Sum finanskostnader		55	0
Netto finans		9 838	16 690
Ordinært resultat før skattekostnad		-98 082	97 443
Ordinært resultat etter skattekostnad		-98 082	97 443
Årsresultat		-98 082	97 443
Totalresultat		-98 082	97 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-98 082	97 443
Sum overføringer og disponeringer		-98 082	97 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 914	123 402
Sum fordringer		80 914	123 402
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 274 425	2 219 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 274 425	2 219 519
Sum omløpsmidler		2 355 339	2 342 921
SUM EIENDELER		2 355 339	2 342 921

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 135 381	2 233 463
Sum opptjent egenkapital		2 135 381	2 233 463
Sum egenkapital		2 135 381	2 233 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		157 802	92 815
Skyldige offentlige avgifter		471	
Annen kortsiktig gjeld		61 686	16 643
Sum kortsiktig gjeld		219 958	109 458
Sum gjeld		219 958	109 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 355 339	2 342 921



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 628058

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 420 267
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.08.2021



Organisasjonsnr: 989 420 267
RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 613 672	2 561 772
Sum inntekter		2 613 672	2 561 772
Kostnader			
Lønnskostnad		107 771	62 755
Annen driftskostnad		2 613 820	2 418 264
Sum kostnader		2 721 591	2 481 019
Driftsresultat		-107 919	80 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 893	16 690
Sum finansinntekter		9 893	16 690
Annen finanskostnad		55	
Sum finanskostnader		55	0
Netto finans		9 838	16 690
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-98 082	97 443
Årsresultat		-98 082	97 443
Totalresultat		-98 082	97 443
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-98 082	97 443
Sum overføringer og disponeringer		-98 082	97 443



Organisasjonsnr: 989 420 267
RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		80 914	123 402
Sum fordringer		80 914	123 402
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 274 425	2 219 519
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 274 425	2 219 519
Sum omløpsmidler		2 355 339	2 342 921
SUM EIENDELER		2 355 339	2 342 921
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 135 381	2 233 463
Sum opptjent egenkapital		2 135 381	2 233 463



Sum egenkapital	2 135 381	2 233 463
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	157 802	92 815
Skyldige offentlige avgifter	471	
Annen kortsiktig gjeld	61 686	16 643
Sum kortsiktig gjeld	219 958	109 458
Sum gjeld	219 958	109 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 355 339	2 342 921



Organisasjonsnr: 989 420 267
RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Røysvegen 41-49 boligsameie

Styret kaller inn til årsmøte i sameiet tirsdag 22. juni 2021.

Start kl. 18:00.

Møtet holdes på Verket Scene.

Dagsorden / sak:

- 1 Navneopprop, registrering av fullmakter
- 2 Godkjenning av innkallingen og dagsorden
- 3 Valg av dirigent og 2 sameiere til å underskrive protokollen
- 4 Årsmelding fra styret med orientering om driften
- 5 Styrets årsberetning som sendes Brønnøysundregisteret
- 6 Revisors beretning
- 7 Gjennomgang og godkjenning av resultatregnskapet for 2020 og fastsettelse av balansen pr. 31.12.2020
- 8 Fastsettelse av godtgjørelse til styret
- 9 Budsjett for 2021
- 10 Forslag fra styret.
- 11 Innkomne forslag
- 12 Valg av medlemmer til styret og komiteer

Frist for forslag fra beboerne til årsmøtet er fredag 11.juni 2021.

Forslag sendes til e-post adr.: roysvegen41-49@styrommet.no

Innkallingen og saksdokumenter sendes elektronisk til de som har e-postadresse. De andre får dokumenter i sine postkasser.

Sak 4 – Orientering/oppsummering av driften fra styret – året 2020

Rapport til årsmøtet 22.06.21 for driftsåret 2020.

Styret har hatt 12 styremøter og behandlet 47 saker.

Det er omsatt 4 leiligheter i løpet av 2020 (49A, 43 B, 43 F og 43 H.).

Styret har nedlagt et stort arbeid i oppdateringer og endringer i vedtektene våre som en følge av en revisjon av Eierseksjonsloven. I den forbindelse var det nødvendig å enten endre våre vedtekter slik at de var i overenstemmelse med vår fordeling av fellesutgiftene, eller endre vår fordeling av fellesutgiftene slik at de ble i overenstemmelse med våre vedtekter. En endring av vedtektene måtte være enstemmige fra alle 63 eiere. Det oppnådde vi ikke. Konklusjonen ble at vi endret vår fordeling av fellesutgiftene slik at alt fordeles etter eierbrøken, i overenstemmelse med våre vedtekter, iverksatt 01.01.21.



Vårt forsikringselskap Nemi reagerte på flere vannskader etter lekkasjer fra varmtvannstanker montert i kjøkkenbenker. Vi ble pålagt å sjekke tankene og installerer en sikkerhetsventil som stanser vannet i tilfelle lekkasjer, slik at vi kunne opprettholde vår forsikring. Takk til alle eiere som har gjennomført dette tiltaket i løpet av året.

I to leiligheter i henholdsvis 49 og 45 ble det oppdaget lekkasje på grunn av en råttne bunnsville. Dette er reparert. Hus 45 er ferdig malt. Kloakknedløpet i nr 47 er bygget om på grunn av for dårlig fall på rørene oppunder garasjetaket.

Det er stadig behov for reparasjoner og utskifting av deler som går i stykker i heisene og i garasjeportene. Alle disse sakene oppfatter styret som et uttrykk for det faktum at vi er 13 og 15 år gamle, vi er kommet i reparasjonsalderen.

Det er inngått en samarbeidsavtale med Rygge Rørleggerservice. Styret bruker dem til nødvendig rørlegger-arbeid, og vi anbefaler eiere til å gjøre det samme hvis det oppstår behov for rørlegger i egne leiligheter. I tillegg er det inngått avtaler om regelmessig inspeksjon og vedlikehold av tak med Tak & Vedlikehold. TV-avtalen med Get er fornyet, og Get er kjøpt opp av Telia.

Styret har inngått ny kontrakt med renholdsfirmaet TG Facility Services. De har startet renholdet av trapper, heiser og korridorer. I tillegg vil de rengjøre garasjegulvene en gang i året. Omleggingen var økonomisk motivert. Dette firmaet har også renholdet i Solrøysa boligsameie.

Styret har skiftet firma for heiskontroll til et lokalt basert firma: Kiwa. Vi sparte noen tusen kroner på dette skiftet også.

Styret har sagt opp avtalen med Kolsrud anleggsgartner. Avtalen var kostbar og kvaliteten på arbeidet som ble levert var ikke god nok. Styret forhandler med TG Facility Services om stell av bed og plantekasser.

De to innvendige gjesteplassene er leiet ut til eiere. Inntektene på dette går rett inn i vedlikeholdsfondet vårt.

Takdrypp i garasjen er et problem vi ennå ikke har funnet løsningen på. Lekkasjen inn i trappeoppgangen i 47 blir forsøkt løst ved å gi et oppdrag til firmaet Lasse Holst, det samme som maler våre blokker.

For første gang har vi måttet ta litt penger fra vedlikeholdsfondet for å komme i mål økonomisk med årsregnskapet.

Styret har vedtatt følgende fordeling av styrehonoraret:

Styreleder og sekretær	22 000
Styremedlem Tore Skjeldstadaune	8 500
Styremedlem Kjell Andersen	8 500
Styremedlem Lars Christiansen	8 500
Styremedlem Terje Moe	8 500
Varamedlem Jon Gulbrandsen	7 000
Varamedlem Jan Harald Breivik	7 000
Sum	70 000



Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet tar styrets rapport om driften til etterretning.

Sak 5 - Styrets årsberetning som sendes Brønnøysundregisteret

Årsberetning 2020 for Røysvegen 41-49 Boligsameie.

Driftsåret 2020.

Selskapets art og hvor det drives.

Selskapet er et eierseksjons sameie med totalt 63 seksjoner som har som hovedformål å innkreve felleskostnader fra sameierne og betale de fellesutgifter som sameiet har bestemt, samt å forvalte sameiets fellesarealer.

Selskapet ligger i Moss kommune, har gnr.3 bnr.2923, ble stiftet 19.12.2005 og er registrert 18.02.2006 i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 420 267.

Oversikt over utvikling og resultat.

Selskapet har i 2020 hatt sitt femtende driftsår. Fellesutgiftene har ikke blitt endret i løpet av 2020.

Styret mener signert årsregnskap for 2020 gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Forskings- og utviklingsaktiviteter

Ikke relevant for selskapet

Fortsatt drift.

Forutsetningen for videre drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Budsjett for 2021 vil bli lagt frem til vedtak på selskapets årsmøte xx.xx.2021.

Arbeidsmiljø.

Selskapet har hatt et veldig godt arbeidsmiljø i styret og har fokus på å vedlikeholde det gode samarbeidsklimaet i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

Ytre miljø.

Selskapets drift forurenses ikke det ytre miljø.

Likestilling.

Dagens styre, valgt på forrige årsmøte, har bestått av 5 medlemmer, alle menn.

Moss 11. 04 2021

Styret i Røysvegen 41-49 boligsameiet



Anders Rekaa
styrets leder

Tore Skjelstadaune
styremedlem

Terje Moe
styremedlem

Kjell Andersen
styremedlem

Lars Christiansen
styremedlem

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets årsmelding til Brønnøysundregisteret.



Sak 6 - Revisors beretning

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet tar revisors beretning til etterretning.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Røysvegen 41-49 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Røysvegen 41-49 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnrøkkef. 28NHT-06HMO-1UBB7-8CQDI-CYJ61-V4YPE



Sak 7 - Gjennomgang og godkjenning av resultatregnskapet for 2020 og fastsettelse av balansen pr. 31.12.2020.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner resultatregnskapet for 2020 og fastsettelse av balansen pr. 31.12.2020



RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 420 267, KUNDENR. 3996

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 613 672	2 561 772	2 652 285	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 613 672	2 561 772	2 652 285	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-52 771	-7 755	-22 000	0
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-70 000	0
Revisjonshonorar	5	-9 440	-9 120	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-47 088	-45 894	-50 000	0
Konsulenthonorar	6	-50 098	-4 370	-50 000	0
Drift og vedlikehold	7	-1 262 357	-1 113 769	-1 190 000	0
Forsikringer		-127 423	-97 244	-100 000	0
Kommunale avgifter	8	-285 126	-244 850	-252 000	0
Energi/fyring	9	-339 533	-424 062	-410 000	0
TV-anlegg/bredband		-292 848	-283 831	-290 000	0
Andre driftskostnader	10	-199 909	-195 125	-224 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 721 591	-2 481 019	-2 668 000	0
DRIFTSRESULTAT		-107 919	80 753	-15 715	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 893	16 690	5 000	0
Finanskostnader	12	-55	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 838	16 690	5 000	0
ÅRSRESULTAT		-98 082	97 443	-10 715	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	97 443		
Fra opptjent egenkapital		-98 082	0		



RØYSVEGEN 41-49 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 989 420 267, KUNDENR. 3996

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		80 914	123 402
Driftskonto OBOS-banken		87 726	307 409
Sparekonto OBOS-banken		2 186 699	1 912 110
SUM OMLØPSMIDLER		2 355 339	2 342 921
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 355 339	2 342 921
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Oppløst egenkapital		2 135 381	2 233 463
SUM EGENKAPITAL		2 135 381	2 233 463
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 473	16 643
Leverandørgjeld		157 802	92 815
Skyldige offentlige avgifter	13	471	0
Annen kortsiktig gjeld	14	16 213	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 958	109 458
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 355 339	2 342 921
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, ____, 2021

Styret i Røysvegen 41-49 Boligsameie


Anders Rekaa


Kjell Roar Andersen


Lars Christiansen


Terje Moe


Tore Skjelstadaune

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 274 180
Vedlikeholds fond	295 392
Vedlikeholdsplan uteområder	37 800
Garasje	6 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 613 672

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-39 575
Påløpte feriepenger	-3 338
Arbeidsgiveravgift	-11 990
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 200
Yrkesskadeforsikring	-68
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 771

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 55 000.

I tillegg er det utbetalt kr 39 575 i lønn til et styremedlem.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 440.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-41 488
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 610
SUM KONSULENTHONORAR	-50 098

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-891 449
Drift/vedlikehold VVS	-46 741
Drift/vedlikehold elektro	-22 888
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 942
Drift/vedlikehold heisanlegg	-114 471
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 866
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 262 357

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-285 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-285 126

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-121 055
Andre fyringskostnader	-218 478
SUM ENERGI / FYRING	-339 533

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-150 404
Andre fremmede tjenester	-6 950
Andre kontorkostnader	-40
Telefon, annet	-6 663
Porto	-1 024
Kontingenter	-31 500
Bank- og kortgebyr	-3 329
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-199 909

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 697
SUM FINANSINTEKTER	9 893



NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-55

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-471
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-471

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 338
Avsatt lønn	-12 875
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 213



Sak 8 – Fastsettelse av godtgjørelse til styret.

Styrets forslag til vedtak: Samlet godtgjøring til styret forblir uendret fra 2020: kr 70 000.

Sak 9 - Budsjett for 2021

Se eget vedlegg: Budsjett 2021

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner budsjettet for 2021



Ark1

Budsjett 2021 for Røysvegen 41-49 BS				
	+3% fra 1.07.21			
	Inntekter		Regnskap	
Kode	Tekst	Budsjett 2021	2020	Budsjett 2020
3600	Felleskostnader	2 377 536		2 308 293
399	Andre inntekter	319 624		343 992
	Sum inntekter	2 697 160	2 613 672	2 652 285
	Utgifter			
500	Ordinær lønn	20 000	39 575	10 000
515	Feriepenger	2 000	3 338	2 000
5400	Personalkostnader	40 000	12 058	10 000
530	Styrehonorar	75 000	55 000	70 000
671	Revisjon	10 000		10 000
539	Andre honorarer			0
670	Forretningsførerhonorar	50 000	47 088	50 000
673	Konsulenthonorar	9 000	50 098	50 000
742	Kontingenter	31 500	31 500	35 000
6601	Drift og vedlikehold, bygning	892 000	891 449	720 000
6602	Drift og vedlikehold, vvs	5 000	46 741	5 000
6603	Drift og vedlikehold, elektro	25 000	22 888	40 000
6604	Drift og vedlikehold, utvendig anlegg	50 000	108 942	100 000
6606	Drift ovedlikehold, heiser	144 000	114 471	125 000
6609	Drift og vedlikehold, brannsikring	25 000	41 866	25 000
6614	Drift og vedlikehold, garasjeanlegg	5 000	0	15 000
664	Kostnader dugnad	0		0
7501	Forsikring bygninger	140 000	163 423	100 000
7725	Kommunale avgifter	252 000	285 126	252 000
620	Elektrisk energi	120 000	121 055	190 000
629	Andre fyringskostnader	220 000	218 478	220 000
6607	Kabel/TV-anlegg	292 000	292 848	290 000
630	Lokalleie	6 000		0
632	Container	6 000		6 000
651	Verktøy og redskap	0		2 000
655	Driftsmateriell	0		0
656	Lyspærer og sikringer	0		0
674	Vaktmestertjenster	0		20 000
677	Matteleie og vask	122 400	150 404	150 000
680	Kontor og datarekvisita	5 000		0
686	Møter og lignende	6 000	6 950	1 000
689	Andre kontorkostnader	3 000	40	0
691	Telefon heiser	6 500	6 663	6 500
694	Porto	500	1 024	0
743	Gaver	0		0
777	Bank og kortgebyr	3 100	3 329	3 500
778	Velferdskostnader	0		0
	Sum driftsutgifter	2 566 000	2 714 354	2 508 000



Ark1

Driftsresultat	131 160	-100 682	144 285	
Avsatt til vedlikeholdsfond	131 160			
Årets driftsresultat før finansinntekter				
Finansinntekter				
Finanskostnader				
Endelig resultat	0			
Detaljer i noen poster:				
Drift bygn. 6601				
Male 43	460 000			
Tilleggsarb.	150 000			
Lekkasjesøk	70 000			
Nye lamper i garasjen	82 000			
Vedlikehold dører	20 000			
Ombygge kloakkanlegg 45 og 43	100 000			
Reparasjoner	10 000			
Sum	892 000			
Heis 6606				
Service og rep.	75 000			
Kontroll	19 000			
Ny telefonløsning i heisene	50 000			
Sum	144 000			



Sak 10 – Forslag fra styret.

Hel innglassing av balkonger, forslag til vedtak:

Sameieremøtet har ingen insigelser på at noen eiere ønsker full innglassing av sin balkong når følgende forutsetninger er oppfylt:

- a) Eiere som ønsker hel innglassing fremmer nødvendig søknad overfor Moss kommune og betaler de nødvendige gebyrer for å oppnå tillatelse til fasadendring.
- b) Lakkerte metalldeleer i konstruksjonen skal ha samme RAL-koder som gelendere og vinduer.
- c) Innglassingen skal gå fra gulv til tak, der det er mulig.
- d) Leiligheter med vestvendt balkong og i tillegg utearealer mot syd, kan kun innglasse balkongen mot vest. Leiligheter med flislagt balkong pluss ekstra uteareal mot syd, kan bare glasse inn den flislagte balkongen.
- e) Det skal brukes rammeløst klart glass, som må kunne åpnes.
- f) Innglassingen må utformes slik at en eventuell gasslekkasje blir ventilert ut av konstruksjonen.

Sak 11 - Innkømne forslag

Evt. forslag sendes ut før årsmøtet 2021.

Sak 12 - Valg av medlemmer til styret og komiteer

Dagens styre:

Leder	Anders Rekaa	1 år igjen
Medlem	Lars Christiansen	1 år igjen
Medlem	Kjell Andersen	1 år igjen
Medlem	Tore Skjelstadaune	på valg
Medlem	Terje Moe	på valg
Varamedlem	Jon Gulbrandsen	1 år igjen
Varamedlem	Jan Harald Breivik	på valg



Valgkomiteens innstilling til styre:

Styremedlem Tore Skjeldstadaune	ny for 2 år
Styremedlem Jon Gulbrabdsen	ny for 2 år
Varamedlem Per-Ole Solberg	ny for 2 år
Varamedlem Tommy Linder	ny for 2 år

Bløkkansvarlige - innstilling

Bjørn Johansen (49)	gjennvalg
Beate Hørvel (47)	1 år igjen
Per Ole Solberg (45)	gjennvalg
Torild Ernø Johansen (43)	gjennvalg
Lena Skjelstadaune (41)	gjennvalg

Valgkomite - innstilling

Torild Ernø Johansen	g	gjennvalg
Olav Kjennsbekk		1 år igjen
Lars Christensen		1 år igjen



Sak 11: Innkomne forslag, til årsmøtet 22.06.21 i Røysvegen 41-49 boligsameie.

Det har kommet inn 2 forslag innen fristen som ble kunngjort i innkallingen.

Forslag 1 fra de 5 blokkansvarlige:

«Serviceavtale på avtrekksvifte/luftkanaler.

Det er pr idag ingen avtale på dette, og vi ønsker at det blir kjøpt inn en slik tjeneste. Det er bekymring blant beboere i forhold til brannfare da vi vet i dag at flere beboere ikke klarer dette renholdet selv. Det har allerede vært en befaring i nr 49, men beskjed om at kanalene absolutt trenger en rens.

Det foreligger ikke et krav om en slik serviceavtale, men det er sterkt anbefalt.

Anbefaling er service hvert 3. - 4. år.

Inspektør som sjekket brannvarslere og apparater kunne informere om at man risikerer minst 40% avkortning i forsikring dersom det oppstår en brann i en av kanalene og dette skyldes dårlig vedlikehold.

Vi har derfor et sterkt ønske om en slik avtale.»

Styrets innstilling til årsmøtet:

Styret vil innhente tre tilbud fra ulike leverandører og lager en vedlikeholdsplan.

Forslag 2 fra de 5 blokkansvarlige:

«Vi ser at det pr idag blir utført vedlikehold når det oppstår skade, f eks vannlekkasje, lamper i garasje som er gamle o.l.

Vårt forslag er at dette endres til fortløpende vedlikehold uten at det nødvendigvis må være en skade før det blir gjort.

Dette vil i det lange løp være en investering da vi vil slippe husleieøkning pga massivt vedlikehold over kort tid. Det kan fort bli dyrt å vente.

Dagens ordning med rullering som vi har på maling av blokkene fungerer utmerket, og vi foreslår en lignende ordning på annet vedlikehold.

Blokkene begynner å bli gamle og det dukker stadig opp småting som må repareres/vedlikeholdes.»

Styrets innstilling til årsmøtet:

Intensjonen i forslaget tas til etterretning.



5 22.06.2021
Sak ? til årsmøtet xx.xx.2021

Årsberetning 2020 for Røysvegen 41-49 Boligsameie.
Driftsåret 2020.

Selskapets art og hvor det drives.

Selskapet er et eierseksjons sameie med totalt 63 seksjoner som har som hovedformål å innkreve felleskostnader fra sameierne og betale de fellesutgifter som sameiet har bestemt, samt å forvalte sameiets fellesarealer.

Selskapet ligger i Moss kommune, har gnr.3 bnr.2923, ble stiftet 19.12.2005 og er registrert 18.02.2006 i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 420 267.

Oversikt over utvikling og resultat.

Selskapet har i 2020 hatt sitt femtende driftsår. Fellesutgiftene har ikke blitt endret i løpet av 2020. Styret mener signert årsregnskap for 2020 gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Ikke relevant for selskapet

Fortsatt drift.

Forutsetningen for videre drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Budsjett for 2021 vil bli lagt frem til vedtak på selskapets årsmøte xx.xx.2021.

Arbeidsmiljø.

Selskapet har hatt et veldig godt arbeidsmiljø i styret og har fokus på å vedlikeholde det gode samarbeidsklimaet i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

Ytre miljø.

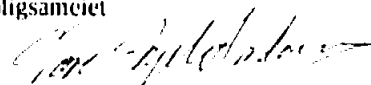
Selskapets drift forurenses ikke det ytre miljø.

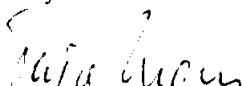
Likestilling.


Dagens styre, valgt på forrige årsmøte, har bestått av 5 medlemmer, alle menn.

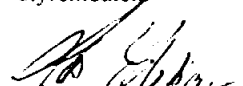
Moss 11. 04 2021
Styret i Røysvegen 41-49 boligsameiet


Anders Rekaa
styrets leder


Tore Skjelstadane
styremedlem


Ierje Moe
styremedlem


Kjell Andersen
styremedlem


Lars Christiansen
styremedlem

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner styrets årsmelding til Brønnøysundregist